

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年2月27日
【発行者の名称】	株式会社京橋アートレジデンス (Kyobashi Art Residence Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 西谷 明久
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋二丁目7番19号
【電話番号】	03-6228-6615
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 江野澤 健明
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三宅 卓
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社京橋アートレジデンス https://www.kyo-resi.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第1項第1号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高 (千円)	2, 536, 378	3, 540, 875	4, 574, 634
経常利益 (千円)	198, 339	345, 421	630, 792
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	107, 244	212, 046	418, 417
包括利益 (千円)	89, 365	195, 857	426, 198
純資産額 (千円)	633, 605	829, 463	1, 255, 661
総資産額 (千円)	4, 418, 208	6, 527, 877	8, 640, 736
1株当たり純資産額 (円)	158. 40	207. 37	313. 92
1株当たり配当額 (円)	—	—	—
1株当たり当期純利益 (円)	26. 81	53. 01	104. 60
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	103. 13
自己資本比率 (%)	14. 3	12. 7	14. 5
自己資本利益率 (%)	18. 2	29. 0	40. 1
株価収益率 (倍)	—	—	3. 4
配当性向 (%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△115, 438	△1, 411, 044	△1, 066, 924
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△249, 096	△317, 576	△318, 691
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	501, 179	1, 780, 935	1, 521, 938
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	550, 871	603, 186	739, 790
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕 (名)	10 〔—〕	13 〔—〕	18 〔—〕

- (注) 1. 第27期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
3. 第27期及び第28期の潜在株式調整後の1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 第27期及び第28期の株価収益率については、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員数であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者数は、従業員の総数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
6. 当社は、2021年10月30日付で普通株式1株につき普通株式9,999株の割合をもって株式無償割当てを行っております。そこで、第27期の期首に当該株式無償割当てが行われたと仮定し、第27期の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

7. 第29期の連結財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づき、第28期の連結財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき四谷監査法人の監査を受けておりますが、第27期の連結財務諸表については、当該監査を受けておりません。
8. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第28期の期首から適用しており、第28期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年 月	沿 革
1996年 3 月	株式会社新日本建物のグループ会社として、株式会社新日本ホーム（前身）設立
1996年 4 月	宅地建物取引業免許（東京都知事）取得
2001年 9 月	商号を株式会社アスリートに変更
2010年10月	現代表取締役西谷明久がMBOにより株式会社アスリートの全株式を取得、新日本建物グループより独立
2010年12月	事業用地販売及び不動産仲介等を主な目的として、新体制での営業開始
2011年 1 月	本社を東京都中央区京橋二丁目 7 番14号へ移転
2011年 2 月	一般不動産投資顧問業登録 事業用地販売事業開始 企画コンサルティング事業開始
2011年 5 月	一級建築士事務所登録
2011年11月	新築戸建て分譲事業開始
2012年11月	リノベーション再販事業開始
2013年 4 月	大型宅地開発事業開始
2013年 5 月	太陽光発電所の開発、保有事業開始
2014年 1 月	賃貸テラスハウス開発事業開始
2014年 2 月	北関東支店開設
2016年 9 月	ハワイ支店開設
2018年 1 月	新築マンション開発事業開始
2019年11月	資本金8,000万円に増資
2020年 2 月	集合住宅・戸建住宅等の企画デザイン監修等を目的として、株式会社京橋建築デザイン工房（連結子会社）設立 太陽光発電施設や生活関連施設の保有・運営を目的として、株式会社SQUARES（連結子会社）設立
2022年 2 月	資本金 1 億円に増資
2022年 4 月	株式会社アスリートから株式会社京橋アートレジデンスに社名変更
	本社を東京都中央区京橋二丁目 7 番19号へ移転
	株式会社京橋建築デザイン工房を株式会社L-CUBEに社名変更
2023年 2 月	Kyobashi Art International LLC設立（非連結子会社、ハワイ拠点）
2023年 9 月	株式会社L-CUBEが株式会社SQUARESを吸収合併
2023年11月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketへ上場

3 【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社京橋アートレジデンス）及び連結子会社1社（株式会社L-CUBE）、非連結子会社1社により構成されております。

当社は、常に変化していく社会の中で不動産の持つポテンシャルを向上させるための努力に労を惜しまず“無から有を生み出す不動産創造企業”を経営ビジョンとし、東京23区を中心に収益性の高い不動産の企画・開発事業を行っております。

事業セグメントは、賃貸マンションや戸建て住宅等を企画・開発する「不動産開発創造事業」と太陽光発電施設の保有運営や住宅等の賃貸資産の保有運営を行う「E S G 関連事業」の2つであり、各事業内容は以下のとおりです。株式会社L-CUBEは、主に「不動産開発創造事業」の集合住宅・戸建住宅等の企画デザイン監修及び工事監理等を行っております。

《不動産開発創造事業》

1. 新築マンション開発事業

東京23区内の住環境や生活利便性の高い立地を厳選のうえ事業用地を取得しています。取得した事業用地の形状や特性に合わせ、当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注し、「Casa：カーサ」シリーズの賃貸マンションを供給しています。同マンションシリーズは、仲介会社等を通じて資産家や投資家、その他一般法人等の様々なお客様に販売しています。

「Casa Piazza」、「Casa Grazie」では賃貸需要の高い立地にこだわりながら、耐火性や遮音性、耐震性、耐久性に優れた鉄筋コンクリート造を採用しています。建物の規模は、4～5階建の中層マンションとし、戸数を8～14戸と小規模とすることで供給価格を抑え、一棟賃貸マンションを初めて取得されるお客様に検討しやすい企画としています。また、賃貸管理、設計、建築それぞれの専門家と連携をとり賃貸需要者のニーズを常に意識した住戸プランや設備仕様、付加価値を持つ資産性の高い賃貸マンションの供給を行っています。



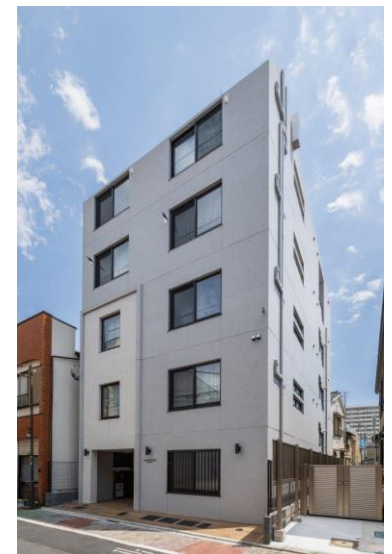
CASA PIAZZA 浅草蔵前



CASA PIAZZA 新宿中落合



CASA PIAZZA 立川



CASA PIAZZA 南千住



2. 新築戸建・宅地開発事業

東京23区を中心に駅至近の住宅エリアで都市型戸建住宅「ブライト」シリーズを供給しています。ファミリー層の子育て環境に適した立地、都心部での生活利便性に優れた立地等、それぞれの立地特性を調査、厳選して事業用地を取得しています。建物の居住性と品質にこだわり機能的でデザイン性の高い住宅を当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注、同戸建シリーズは、仲介会社等を通じて初めてマイホームを持たれる方を中心に販売を行っています。設計、建築、販売会社等他社との共同事業も数多く行い、互いに共感、共有しながらお客様が笑顔で暮らせる住まいづくりと人々の心が通い合うコミュニティのある街づくりの提供を行っています。



3. その他事業

その他として、新築テラスハウスの開発や事業用地の販売、リノベーション再販、土地活用コンサルティング、保有不動産及び保有施設の販売なども行っています。

《 E S G 関連事業 》

1. 再生可能エネルギー事業

東日本大震災以降、原子力発電所に依存しない電力確保が望まれる中、CO2を排出することがない「太陽光発電」は環境に優しく安全でクリーンなエネルギーとして普及が急がれています。

当社では、社会への安定した電力供給を目指し、千葉県・茨城県を中心に全国27ヶ所の太陽光発電施設を保有運営しています。

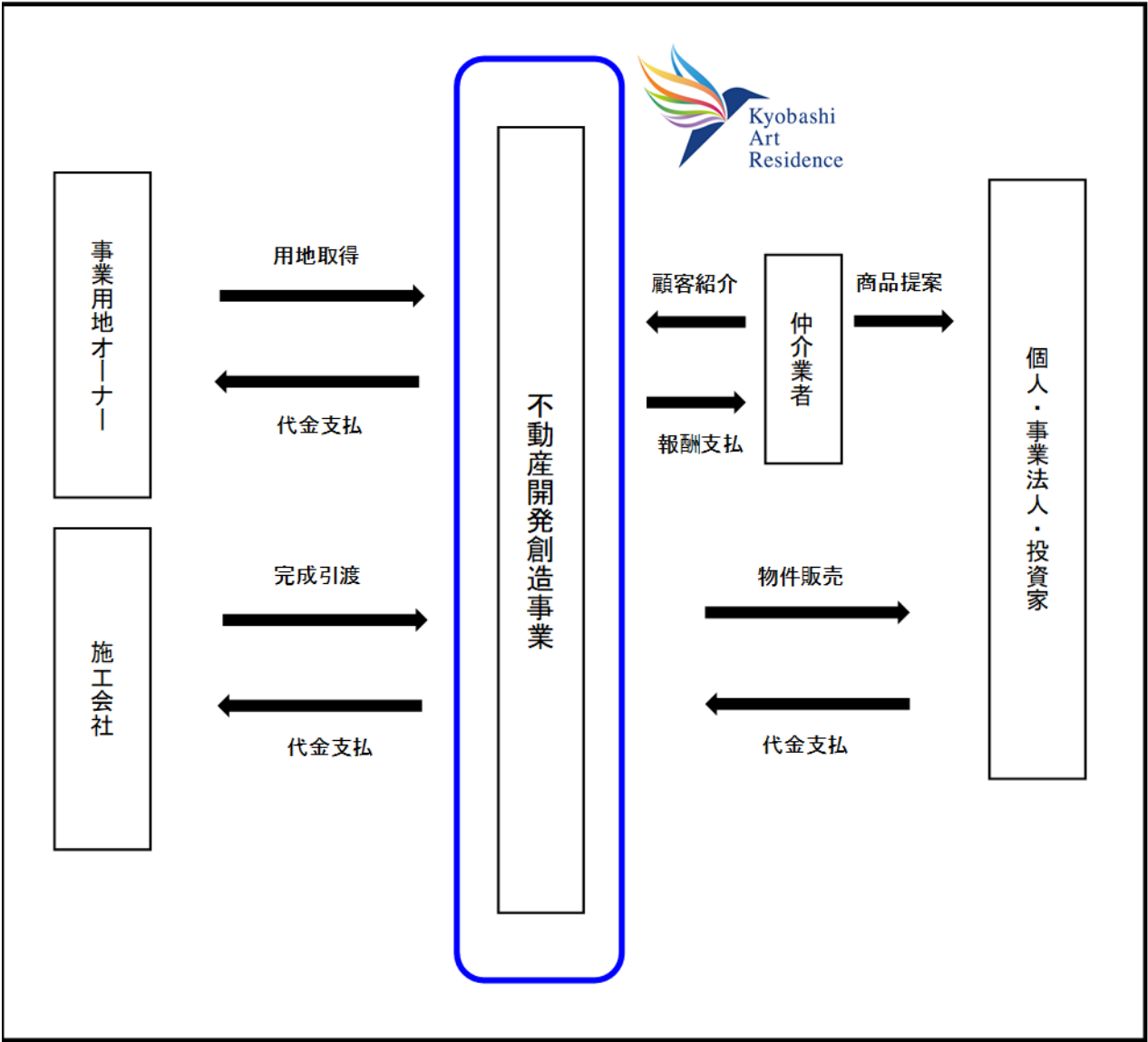


2. 不動産保有事業

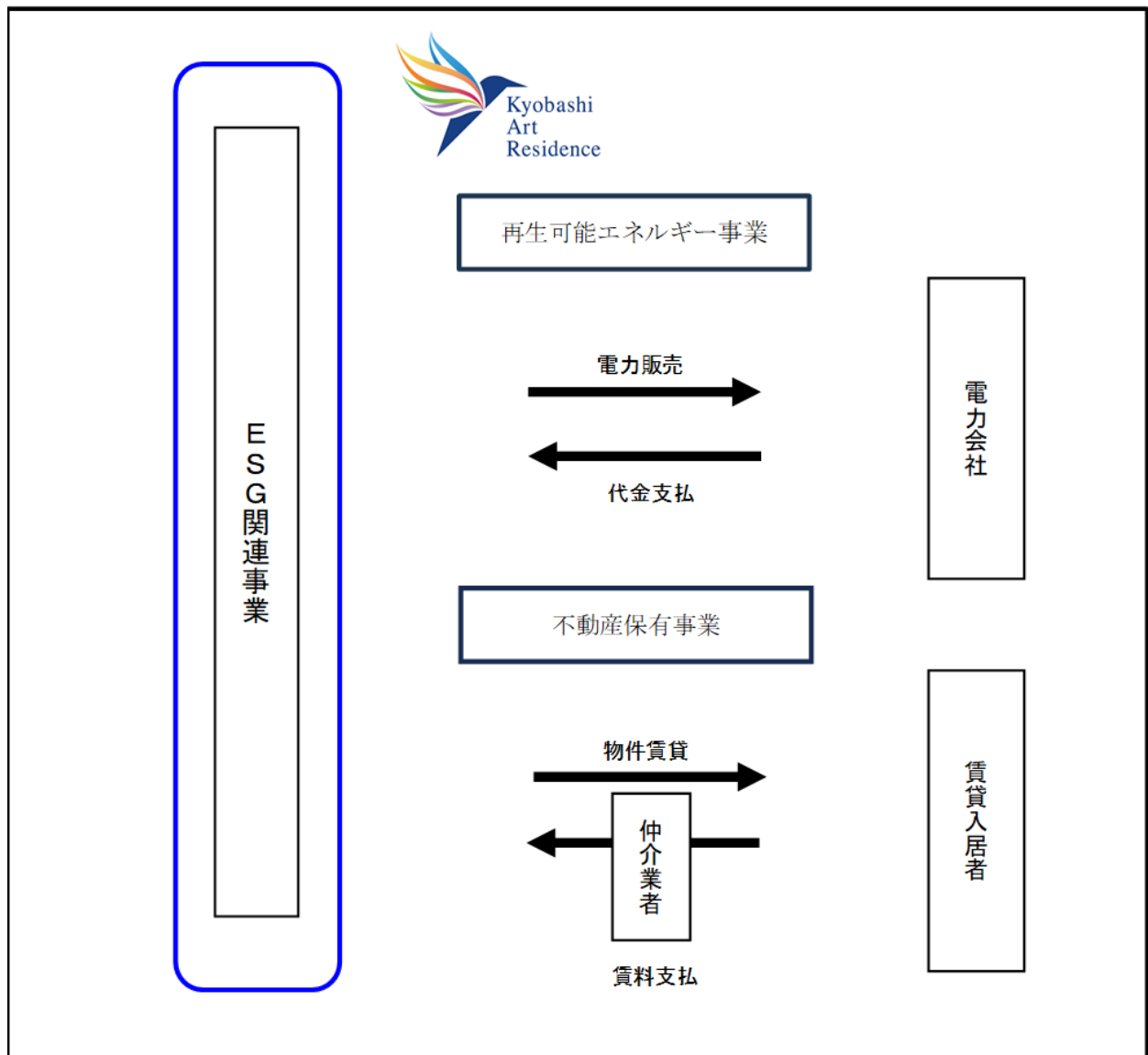
首都圏を中心において不動産保有事業としてマンション・戸建て等の住宅や、トランクルーム・調剤薬局等の生活関連施設を保有運用しています。安定した資産を保有し企業活動の安定を図るとともにポートフォリオを広げることにより今後の事業展開に生かしていきます。

以上の説明を事業系統図によって示すと次のようになります。

(事業系統図) 不動産開発創造事業



(事業系統図) ESG関連事業



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社L-CUBE (注4)	東京都中央区	3,000	不動産開発 創造事業	100	企画設計、工事監理 役員の兼任5名

- (注) 1. 主要な事業の内容の欄には、事業セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当する会社はありません。
3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
4. 2023年9月1日に、株式会社L-CUBEが株式会社SQUARESを吸収合併しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	11
E S G 関連事業	—
全社（共通）	7
合計	18

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者数については、従業員の100分の10未満であるため記載を省略しております。
2. E S G 関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

(2) 発行者の状況

2023年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
18	41.4	3.3	7,811

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	11
E S G 関連事業	—
全社（共通）	7
合計	18

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者はおりません。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. E S G 関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されたことで、社会経済活動の正常化が進み緩やかな回復がみられるようになりました。一方で、不安定な国際情勢や金融市場等により依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都市部の土地及び建築費の上昇等に留意する必要がありますが、低金利と税制優遇を背景に、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅い状況が継続しております。

このような環境下において、当社グループは、東京23区を中心に一棟収益マンションの開発に注力してまいりました。コロナ禍においても、良好な資金調達環境を背景に投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、販売は堅調に推移いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は4,574,634千円(前年同期比29.2%増)、営業利益は746,962千円(同69.7%増)、経常利益は630,792千円(同82.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は418,417千円(同97.3%増)となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりです。

(不動産開発創造事業)

一棟収益マンション開発においては、東京23区内を中心に主要ブランドである《CASA PIAZZA（カーサ・ピアッツァ）》シリーズ10棟の引渡しを行いました。

宅地分譲開発においては、東京23区内において世田谷区喜多見（9区画）と世田谷区北烏山（16区画）の引渡しを行いました。

事業用地販売においては、東京23区内において九段下PJの引渡しを行いました。

この結果、売上高は4,335,617千円（前年同期比29.9%増）、セグメント利益は1,053,591千円（同40.7%増）となりました。

(E S G 関連事業)

再生可能エネルギー事業においては、茨城県においてASソーラー茨城牛久、ASソーラー茨城かすみがうらⅡを取得いたしました。

この結果、売上高は239,016千円（同17.5%増）、セグメント利益は63,712千円（同95.0%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は739,790千円（前期末比136,603千円増）となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は1,066,924千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前当期純利益630,760千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額1,729,876千円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した資金は318,691千円となりました。主な資金の増加要因は、定期預金の払戻による収入52,567千円によるものです。主な資金の減少要因は、定期預金の預入による支出132,688千円、有形固定資産の取得による支出250,586千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、獲得した資金は1,521,938千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額334,950千円、長期借入れによる収入2,978,542千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出1,982,830千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産開発創造事業	4,335,617	129.9
E S G 関連事業	239,016	117.5
合計	4,574,634	129.2

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
日鉄興和不動産(株)	590,601	16.7	—	—
(株)Jホーム	—	—	789,949	17.3
A社	—	—	510,122	11.1
(株)ベルテックス	—	—	476,521	10.4
個人B	—	—	473,626	10.4

(注) 上記物件の新築マンション開発事業における売却先につきましては、一部売却先との守秘義務により公表を控えさせていただきます。

3 【対処すべき課題】

当社グループが対処すべき主な課題は以下のとおりです。

(1) 人材の確保及び育成

当社グループでは、人材が重要な経営資源であると考えており、事業の継続的な成長のための優秀な人材の確保・育成を重要な課題と認識しております。事業規模に見合った適正な人員配置を行うため、即戦力の中途社員を中心に採用を行ってまいります。

(2) 販売用不動産の仕入の安定化

不動産開発創造事業の要となる販売用不動産の仕入に関しては、土地情報の入手先を拡大し、さまざまな土地情報の集積を行っております。現時点において当面の販売物件は確保しておりますが、引き続き多くの情報を収集して物件の継続的な確保に努めてまいります。

(3) 事業拡大に伴い増大する資金の調達力の強化

当社が安定的に成長していくために、資金調達力の強化は不可欠であります。現在、金融機関からの借入金によって調達しておりますが、今後は特定の金融機関に依存することなく直接金融も含めた調達力の強化を図り、より安定した財務基盤の構築に努めてまいります。

(4) 内部統制、リスク管理体制の整備・強化及びコンプライアンスの徹底

当社の継続的な拡大を支えていくために、当社としては業況推移を常時正確に把握し、適時・適切に経営判断へ反映させていくことが重要であると考えております。また、企業の社会的責任を積極的かつ十分に果たしていくためには、コンプライアンス体制のさらなる充実・強化が重要であると認識しております。社会環境と安全性を重視し、法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、取締役会の機能強化と社内の徹底した情報共有化のための施策に取り組んでまいります。

4 【事業等のリスク】

発行情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、本中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保責任履行法）、不動産の表示に関する公正競争規約、借地借家法、消費者契約法、個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）等により、多数の法的規制を受けております。当社では、これらの法的規制に対応した社内体制を構築しており、現在、当該免許及び許認可等が取消されるおそれのある事由は発生しておりません。しかしながら今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（許認可の状況／京橋アートレジデンス）

許認可等の名称	許認可版号等	有効期限	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事（６）第73925号	自 2021年4月20日 至 2026年4月19日	宅地建物取引業法第5条、第66条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第57023号	自 2021年5月5日 至 2026年5月4日	建築士法第26条
一般不動産投資顧問業	国土交通大臣一般第1104号	自 2021年2月16日 至 2026年2月15日	不動産投資顧問業登録規程第30条

(2) 自然災害、感染症のリスク

地震、風水害などの自然災害により社屋・従業員等とその家族及び取引先などに被害が発生した場合、営業活動の停止、システム障害、交通網の混乱により事業活動に支障が生じ、当社に直接的又は間接的な影響を及ぼす可能性があります。また、ウイルスなどの感染症等につきましては、新型インフルエンザやコロナウイルス等の感染症の蔓延等の要因による、投資用不動産の購買意欲の後退等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 在庫リスクについて

当社グループは、不動産開発創造事業をおこなっており、土地をはじめ物件の在庫を抱えております。今後、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可能性があります。その場合には当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) 経営環境について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び税制等の経済状況

の影響を受けやすく、また賃貸相場の下落及び入居率の悪化による賃貸収入の減少や金融機関の融資動向の変化により投資用不動産経営に支障をきたし、需要動向が悪化した場合、購入者が投資用不動産の購入を控えることにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金調達について

当社グループは、物件の取得及び建築工事等の事業資金を自己資金だけでなく、金融機関からの借入金によって調達しております。このため、市場金利が上昇する局面や、不動産業界又は当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、事業資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的に調達ができております。しかしながら、当社の財政状態が著しく悪化する等により当社の信用力が低下し、安定的な融資が受けられないなど、資金調達に制約を受けた場合は、物件の取得や建築工事等の発注に支障をきたし、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 事業用地の取得について

当社グループは、東京23区を中心として事業用地を取得し、不動産の企画、開発、販売を行っております。東京23区は、交通の便や良好な住環境などから安定した賃貸ニーズが見込まれる地域と判断しており、主に同地域における優良な事業用地の取得に注力してきた結果、事業展開が同地域に集中しております。このような状況において、事業用地の仕入情報の取得先である不動産仲介業者等との間で良好な関係を構築しているものの、同地域の地価が急激に上昇した場合や、競合他社との用地取得競争が激化した場合、同地域において優良な用地を計画通りに取得できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 外注委託について

当社グループの設計施工業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。十分な外注先の確保や外注先に委託した案件の進捗管理に努めているものの、当社の選定基準に合致する外部委託先を十分に確保できない場合や、外部委託先の経営不振、繁忙期における対応の遅れによる工期遅延、外注価格の上昇等が生じた場合には、当社の事業推進に影響が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 取引先の信用リスク

当社グループの不動産開発創造事業では、1件当たりの工事費用が多額であり、工期も長期に渡ることから、工事請負契約に基づき、外注先の施工会社に着工時金の支払いや出来高払いを行うことがあります。当社グループは、与信管理規程及び外注管理規程に基づき、取引先に対する信用調査を定期的実施し、特定の外注先に依存しないように発注量の管理を行うなど、リスクの低減に努めておりますが、万一、施工会社等の外注先に信用不安が顕在化し、資金の回収不能や工期の遅延等が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 契約不適合責任について

当社グループは、民法及び宅地建物取引業法のもと、当社が販売した物件について契約不適合責任を負っており、万が一、当社が販売した物件が契約の内容に適合しないとされた場合には、補修や補修工事費用の負担、損害の賠償等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

当社グループは、コンプライアンスの重要性を強く認識し、役職員に対して法令遵守を徹底させることにより、法令違反等の発生リスクの低減に努めております。しかしながら、当社及び役職員の法令違反の有無に関わらず、顧客及び取引先等の間で予期せぬトラブルが発生し、訴訟に発展する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 特定人物への依存について

当社の代表取締役である西谷明久は、当社連結子会社の取締役も兼任しており、当社グループの経営方針及び経営戦略全般の決定等において重要な役割を担っております。当社グループでは、過度な依存を回避するために、経営組織内の権限委譲や人員の補充を行い、組織力の向上をはかっております。しかしながら、同氏が何らかの理由により当社グループの経営に携わることが困難となった場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 近隣住民とのトラブルリスクについて

近隣住民とのトラブルリスクについて当社は新築投資用マンションの建設にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境と調和した不動産開発を行うために、必要に応じて近隣住民に対する事前説明を実施しており、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、問題解決による工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が必要となり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 収益計上基準及び業績変動について

収益計上基準及び業績変動について当社は、物件を不動産オーナーや企業に引渡しをした時点にて収益を認識しております。そのため、事業年度及び四半期ごとに業績を認識した場合、物件の引渡し時期に伴い、期ずれなどの業績偏重が生じる可能性があります。また、各物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想しえない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 有利子負債への依存度

当社グループは、事業の運営資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく借入金の調達を行っておりますが、金融情勢や経済情勢等により金利

水準や金融環境等に変動があった場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人員の確保及び育成

当社グループの今後の事業展開には優秀な人材の確保及び人材の育成が重要課題であると考えております。そのために当社グループでは、行動力に富む意欲ある明るい若手人材や、即戦力として活躍できる優秀な人材の採用に努めております。また、社内研修や外部の専門機関が実施する各種研修等への参加を推奨し、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。しかしながら、当社グループが想定している以上の退職者があった場合や、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) M&A及び資本業務提携による事業拡大に係るリスクについて

当社グループは、既存事業の強化や新たな事業領域の進出において、M&A及び資本業務提携は有効手段のひとつであると考えております。M&A等の実施に際しては、外部専門家の協力を仰ぎながら対象企業に対する詳細なデューデリジェンスを実施し、様々なリスクの低減を図る方針であります。しかしながら、これらM&A及び資本業務提携は当初の予定どおり進捗できる保証がなく、また、経営環境や事業環境の変化によって当初期待した効果が得られず戦略目的が達せられない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) J-Adviserとの契約について

当社グループは、株式会社東京証券取引所が運営を行なっております証券市場TOKYO PRO Marketに2023年11月10日に上場いたしました。当社では、株式会社日本M&Aセンターを担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、2021年5月26日に株式会社日本M&Aセンターとの間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。なお、本発行者情報の開示日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

<J-Adviser 契約解除に関する条項>

当社（以下「甲」という）が次のいずれかに該当する場合には、株式会社日本M&Aセンター（以下「乙」という。）は J-Adviser 契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

甲が次のいずれかに該当する場合には、乙は本契約を即日無催告解除することができる。

(1) 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法（以下、「産活法」という。）第2条第25項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第49条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）、産業競争力強化法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の（a）及び（b）に定める書面に基づき行うものとする。

（a）次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

- イ 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合 当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面
- ロ 産活法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合 当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面
- ハ 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合 当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

（b）規程第311条第1項第5号ただし書に規定する1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

(2) 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

(3) 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、

次の a から c までに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合 甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日
- b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合 甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）
- c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の 100 分の 10 に相当する額以上である場合に限り。）甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

(4) 前号に該当することとなった場合においても、甲が次の a から c までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

- a 次の (a) 又は (b) に定める場合に従い、当該 (a) 又は (b) に定める事項に該当すること。
 - (a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合 当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。
 - (b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合 当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。
- b 当該再建計画に次の (a) 及び (b) に掲げる事項が記載されていること。
 - (a) TOKYO PRO Market に上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。
 - (b) 前 a の (a) に規定する見込みがある旨及びその理由又は同 (b) に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

(5) 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の (a) 又は (b) に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の 3 日前（休業日を除外する。）の日
 - (a) TOKYO PRO Market の上場株券等
 - (b) 特例第 132 条の規定の適用を受け、速やかに TOKYO PRO Market に上場される見込みのある株券等
- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通

出資者総会を含む。)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。)についての書面による報告を受けた日)

- c 甲が、a及び前bに規定する事由以外の事由により解散する場合(本条第3号bの規定の適用を受ける場合を除く。)は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

(6) 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はiからviiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為)で定める行為(以下本号において「吸収合併等」という。)を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

(7) 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主(甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者)が異動した場合(当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

(8) 発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

(9) 虚偽記載又は不適正意見等

次のa又はbに該当する場合

- a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

(10) 法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

(11) 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

(12) 株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

(13) 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

(14) 指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

(15) 株主の権利の不当な制限

甲が次のaからgまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使

が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

- a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）。
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入。
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

（16）全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

（17）反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

（18）その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

- 1 甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、一ヶ月間の期間を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- 2 前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- 3 本契約を解除する場合、特段の事情の無い限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(資産の部)

当連結会計年度末における総資産は8,640,736千円（前期末比2,112,858千円増）となりました。流動資産は6,479,331千円（同2,081,978千円増）となりました。これは主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加1,855,960千円によるものです。固定資産は2,161,404千円（同30,880千円増）となりました。これは主に、投資有価証券の取得等による増加30,207千円によるものです。

(負債の部)

当連結会計年度末における総負債は7,385,074千円（同1,686,660千円増）となりました。流動負債は3,138,071千円（同1,204,260千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加334,950千円及び1年内返済予定の長期借入金の増加645,632千円によるものです。固定負債は4,247,002千円（同482,399千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加350,079千円によるものです。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は1,255,661千円（同426,198千円増）となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益418,417千円を計上したことによるものです。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】（1）業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因

「4【事業等のリスク】」をご参照ください。

(5) キャッシュ・フローの状況の分析

「1【業績等の概要】（2）キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

「3【対処すべき課題】」をご参照ください。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において総額262,749千円の設備投資を行いました。これは主に、E S G関連事業の賃貸用物件56,857千円、再生可能エネルギーソーラーパネル等117,247千円及び全社共通として保養所80,835千円であります。なお、保有目的変更として固定資産126,085千円を販売用不動産へ振り替えております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 発行者

2023年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
CasaFerio蒲田 (東京都大田区)	E S G 関 連事業	賃貸用不動産	128,413	—	130,976 (107.81)	—	259,389	—
CasaLuce亀戸 (東京都江東区)	E S G 関 連事業	賃貸用不動産	124,858	—	94,582 (110.44)	116	219,557	—
市川TR (千葉県市川市)	E S G 関 連事業	トランクルーム	56,015	—	84,465 (362.36)	51	140,531	—
ASソーラー茨城かすみ がうら(茨城県か すみがうら市)	E S G 関 連事業	太陽光設備	—	119,213	13,890 (16,153.00)	—	133,104	—
ASソーラー千葉山武 (千葉県山武市)	E S G 関 連事業	太陽光設備	—	93,253	23,914 (10,143.00)	—	117,167	—
ASソーラー茨城つくば (茨城県つくば市)	E S G 関 連事業	太陽光設備	—	91,936	13,000 (5,247.00)	650	105,586	—

(2) 国内子会社

2023年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)L-CUBE	ASソーラーかすみ がうら(茨城県 かすみがうら市)	E S G 関 連事業	太陽光設備	—	16,888	2,908 (1,902.00)	—	19,797	—

(注) 2023年9月1日に、(株)L-CUBEが(株)SQUARESを吸収合併したことに伴い、(株)SQUARESが所有していた設備は(株)L-CUBEが承継いたしました。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	連結会計年度末現在発行数(株) (2023年11月30日)	公表日現在発行数(株) (2024年2月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	—	—

(注) 1. 未発行株式数には新株予約権120,300株が含まれております。

2. 2023年8月31日開催の臨時株主総会決議により、2023年8月31日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

第1回新株予約権 (2021年11月18日取締役会決議)

区 分	最近事業年度末現在 (2023年11月30日)	公表日の前月末現在 (2024年1月31日)
新株予約権の数(個)	78,000	78,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	78,000 (注) 1	78,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	133 (注) 2	133 (注) 2
新株予約権の行使期間	自 2023年11月19日 至 2031年11月18日 (注) 3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 133 資本組入額 66.5	発行価格 133 資本組入額 66.5
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4. その他の本新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日を経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

(2) 本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

(3) 本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

(4) 本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

①禁錮刑以上の刑に処せられた場合

②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは

は使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

(5) 本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

第2回新株予約権（2022年11月7日取締役会決議）

区 分	最近事業年度末現在 (2023年11月30日)	公表日の前月末現在 (2024年1月31日)
新株予約権の数(個)	42,900	42,300
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	42,900 (注) 1	42,300 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	281 (注) 2	281 (注) 2
新株予約権の行使期間	自 2024年11月8日 至 2032年11月7日 (注) 3	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 281 資本組入額 140.5	発行価格 281 資本組入額 140.5
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4. その他の本新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所（但し、TOKYO PRO Marketを除く）に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

(2) 本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

(3) 本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

(4) 本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

①禁錮刑以上の刑に処せられた場合

②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

(5) 本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年10月30日 (注1)	3,999,600	4,000,000	—	80,000	—	—
2022年2月25日 (注2)	—	4,000,000	20,000	100,000	—	—

(注) 1. 2021年10月30日付で普通株式1株につき普通株式9,999株の割合をもって株式無償割当てを行っております。
2. 利益剰余金の資本組入れによる増加であります。

(6) 【所有者別状況】

2023年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	1	—	—	1	2	—
所有株式数(単元)	—	—	—	40	—	—	39,960	40,000	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	0.1	—	—	99.9	100.0	—

(7) 【大株主の状況】

2023年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
西谷 明久	千葉県浦安市	3,996,000	99.9
S & R(株)	東京都中央区日本橋3丁目6番13号	4,000	0.1
計	—	4,000,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,000,000	40,000	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	4,000,000	—	—
総株主の議決権	—	40,000	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を導入しております。当該制度は、会社法に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

第1回新株予約権（2021年10月29日臨時株主総会決議及び2021年11月18日取締役会決議）

決議年月日	2021年11月18日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社従業員 9
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

2. 本書公表日現在、付与対象者は退職による減少及び従業員の取締役就任により、当社取締役3名、当社従業員4名であります。

第2回新株予約権（2022年10月31日臨時株主総会決議及び2022年11月7日取締役会決議）

決議年月日	2022年11月7日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 9 社外監査役 1
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

2. 本書公表日現在、付与対象者は退職による減少により、当社取締役3名、当社従業員7名、社外監査役1名であります。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社グループでは株主に対する利益還元を経営上の重要政策として認識しておりますが、創業以来配当を実施しておりません。

当社グループは、成長過程にあると考えており、内部留保の充実により、財務体質強化及び事業拡大など企業価値の向上を図ることが株主に対する最大の利益還元につながると考えております。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び事業計画を勘案し、内部留保とのバランスを図りながら、その実施を検討する所存であります。

剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は、株主総会であります。また、取締役会の決議によって、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第27期	第28期	第29期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
最高（円）	—	—	352
最低（円）	—	—	352

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

2. 当社株式は2023年11月10日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2023年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	—	—	—	—	—	352
最低(円)	—	—	—	—	—	352

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

2. 当社株式は2023年11月10日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性5名、女性一名（役員のうち女性の比率－％）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役	－	西谷 明久	1965年2月6日	1988年4月 ㈱長谷工コーポレーション入社 2002年9月 ㈱新日本建物入社 2006年6月 同社取締役就任 2006年6月 ㈱アスリート(現 当社)取締役就任 2009年5月 当社常務取締役就任 2010年10月 当社代表取締役就任(現任) 2020年2月 ㈱SQUARES代表取締役就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 代表取締役就任 2023年9月 ㈱L-CUBE取締役就任(現任)	(注)2	(注)4	3,996,000
取締役	開発事業 本部長 兼 建築企画 部長	竹田 敬司	1973年1月28日	1997年4月 積水ハウス㈱入社 2002年5月 ㈱新日本建物入社 2004年12月 ㈱アスリート(現 当社)出向 2011年4月 当社入社 2020年1月 当社執行役員建築企画部長就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 取締役就任 2021年1月 当社取締役建築企画部長就任 2021年9月 当社取締役開発事業本部長兼建築企画部 長就任(現任) 2023年9月 ㈱L-CUBE代表取締役就任(現任)	(注)2	(注)4	－
取締役	管理本部 長 兼 経営企画 部長	江野澤 健明	1975年4月15日	1998年4月 ㈱中央住宅入社 2003年11月 ㈱新日本地所入社 2004年9月 ㈱新日本建物入社 2010年11月 ㈱アスリート(現 当社)入社 2020年1月 当社執行役員経営企画部長就任 2020年2月 ㈱SQUARES取締役就任 2021年9月 当社執行役員管理本部長兼経営企画部長 就任 2022年2月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長就 任(現任) 2023年9月 ㈱L-CUBE取締役就任(現任)	(注)2	(注)4	－
取締役	開発事業 副本部長 兼 企画開発 部長	山中 卓	1978年5月5日	2001年4月 ㈱新日本建物入社 2011年9月 ㈱アスリート(現 当社)入社 2020年1月 当社執行役員企画開発部長就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 取締役就任(現任) 2021年9月 当社執行役員開発事業副本部長兼企画開 発部長就任 2022年2月 当社取締役開発事業副本部長兼企画開発 部長就任(現任)	(注)2	(注)4	－
監査役	－	小塚 博文	1951年8月4日	1974年3月 ㈱長谷川工務店(現 ㈱長谷工コーポレー ション)入社 1987年6月 ㈱長谷工不動産入社 1996年4月 ㈱長谷エライブネット入社 2001年6月 ㈱長谷エライブネット取締役就任 2003年5月 ㈱長谷工システムズ取締役就任 2007年4月 ㈱ハセック取締役就任 2012年4月 ㈱長谷エライブネット監査役就任 2015年12月 ㈱ジョイント・プロパティ取締役専務執 行役員就任 2022年2月 ㈱アスリート(現 当社)監査役就任(現任) 2022年4月 ㈱SQUARES監査役就任 2022年4月 ㈱L-CUBE監査役就任(現任)	(注)3	(注)4	－
計							3,996,000

(注) 1. 監査役小塚博文は、社外監査役であります。

2. 取締役の任期は、2023年8月31日開催の臨時株主総会の時から2024年11月期に係る定時株主総会終結の
時までであります。

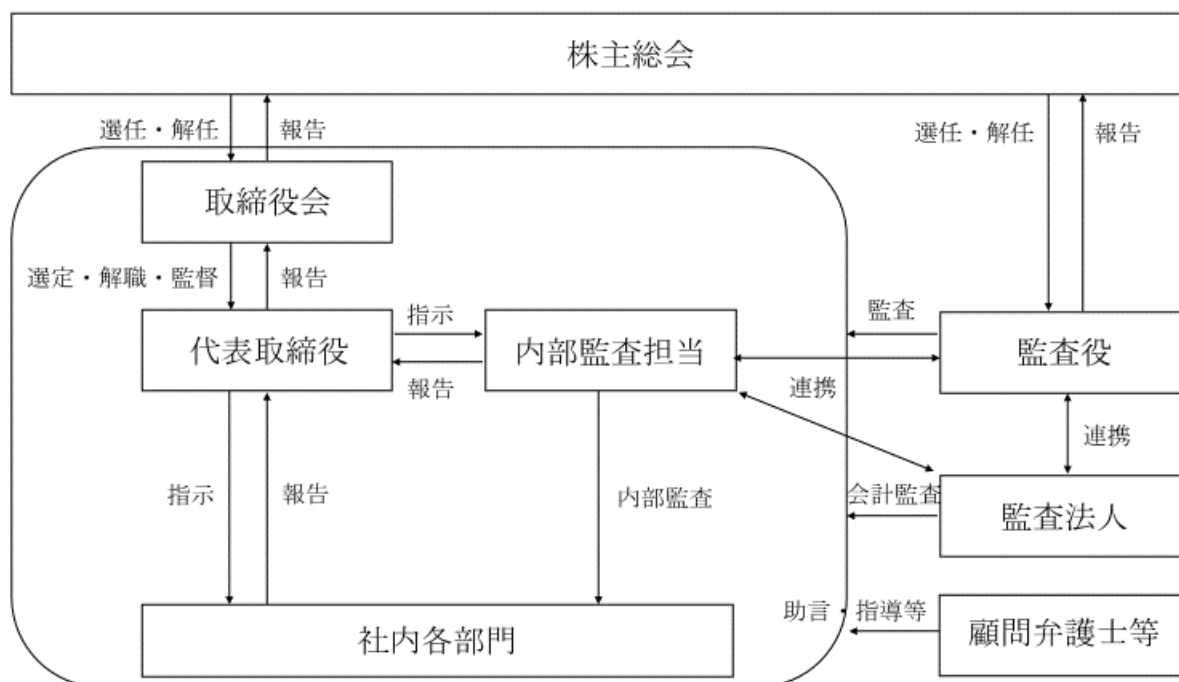
3. 監査役の任期は、2023年8月31日開催の臨時株主総会の時から2026年11月期に係る定時株主総会終結の
時までであります。

4. 2023年11月期における役員報酬の総額は71,700千円を支給しております。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりです。



①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスを経営の最重要課題の一つとして認識し、株主やお客様など当社グループを取り巻く全てのステークホルダーの信頼を得られるよう、経営の効率化、健全化を図り、権限と責任の明確化や情報伝達の迅速化により、情報管理体制の強化及び経営組織体制の整備に努めております。

②会社の機関の内容及びコーポレート・ガバナンス体制について

1) 取締役会

当社の取締役会は、4名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

2) 監査役

当社は監査役1名で構成されております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

3) 内部監査

当社は、従業員数が少数であるため、独立した内部監査部門を有しておりません。内部監査は、内部監査規程に基づき、開発事業本部長及び管理本部長を内部監査責任者とし、それぞれが所属する部署とは別部署の監査を担当することで、相互に牽制する体制としております。なお、内部監査担当者は内部監査責任者を含め3名であります。監査対象は、全部門とし定期監査及び必要に応じ臨時監査を行っております。

4) 会計監査

当社は四谷監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお2023年11月期において監査を執行した公認会計士は野田高廣氏、斎藤雄一氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士4名、その他1名であります。なお当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

③内部統制システムの整備の状況

当社グループは、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

④内部監査及び監査役監査の状況

当社グループの内部監査は、管理本部内の内部監査担当者が、開発事業本部及び各グループ会社の業務を監査する体制をとっております。つぎに当社の管理本部の監査は、管理本部以外の部門が実施しており、相互に牽制するクロス監査体制をとっております。内部監査担当者は、内部監査計画書に基づき、各部署に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役提出するとともに監査役にも報告を行い、適宜業務の改善を行っております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の職務執行状況を適正に監査しており、取締役会をはじめ重要会議に出席し、取締役の業務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。また、監査役、内部監査担当者および監査法人は、定期的に面談を行い、それぞれの監査結果について情報共有及び意見交換を行うことで、監査の実効性を高めることとしています。

⑤社外取締役及び社外監査役の状況

当社では、社外取締役の選任を行っておりませんが、会社規模の拡大を目指す中では、より重要な経営判断が求められる機会が増えることから、客観的な視点からの助言や経営を監視・監督する役割として、今後、社外取締役の設置も検討してまいります。社外監査役は1名選任しております。社外監査役小塚博文は、当社との間で人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

⑥リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として管理本部が情報の一元化を行っております。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑦役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる 役員の員数 （名）
		基本報酬	賞与	ストック・オプション	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	64,600	57,600	—	—	7,000	4
社外役員	7,100	6,600	—	—	500	1

（注） 1. 取締役の報酬等には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。

2. 退職慰労金は役員退職慰労引当金繰入額であります。

3. 取締役の報酬限度額は、2022年2月25日開催の第27期定時株主総会において年額100,000千円以内と決議されております。

4. 監査役の報酬限度額は、2022年2月25日開催の第27期定時株主総会において年額30,000千円以内と決議されております。

⑧取締役及び監査役の定数

当社の取締役は7名以内、監査役は3名以内とする旨を定款で定めております。

⑨取締役の選任決議要件

議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑩株主総会の特別決議要件

議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

⑪自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑫中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

⑬取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む）の同法第423条第1項の賠償責任を、法令の限度において免除できる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が、職務の遂行にあたって期待される役割を十分発揮できる環境を整備するためであります。

⑭社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外監査役との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑮役員等賠償責任保険契約の概要

当社は当社グループの取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。これにより、被保険者が会社役員などの地位に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用などを補償することとしております。ただし、故意または重過失に起因して生じた損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。なお、当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しております。

（２）【監査報酬の内容等】

①【監査法人に対する報酬の内容】

区 分	最近連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
発行者	11,000	—
連結子会社	—	—
計	11,000	—

②【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

当社グループの事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第6 【経理の状況】

1 連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の連結財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当連結会計年度（2022年12月1日から2023年11月30日まで）の連結財務諸表について、四谷監査法人の監査を受けております。

【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)		当連結会計年度 (2023年11月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		777,469		994,194
売掛金	※ 2	15,656	※ 2	17,074
販売用不動産	※ 2	427,760	※ 2、4	1,216,277
仕掛販売用不動産	※ 2	3,154,597	※ 2	4,222,041
その他		21,868		29,742
流動資産合計		4,397,353		6,479,331
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物（純額）	※ 1、2、3	483,239	※ 1、2、4	490,963
機械装置及び運搬具（純額）	※ 1、2	694,580	※ 1、2	702,825
土地	※ 2、3	633,702	※ 2、4	633,663
その他（純額）	※ 1	27,597	※ 1	16,660
有形固定資産合計		1,839,119		1,844,113
無形固定資産		3,932		3,224
投資その他の資産				
投資有価証券		101,172		131,379
長期貸付金		2,354		2,306
繰延税金資産		113		21,227
その他		183,830		161,459
貸倒引当金		—		△2,306
投資その他の資産合計		287,472		314,066
固定資産合計		2,130,524		2,161,404
資産合計		6,527,877		8,640,736

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	38,321	169,863
短期借入金	※ 2 897,100	※ 2 1,232,050
1年内償還予定の社債	—	40,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 2 773,294	※ 2 1,418,927
リース債務	2,379	5,594
未払法人税等	92,101	169,691
契約負債	91,398	49,398
その他	39,214	52,545
流動負債合計	1,933,810	3,138,071
固定負債		
社債	—	160,000
長期借入金	※ 2 3,663,806	※ 2 4,013,886
リース債務	5,594	—
繰延税金負債	2,355	—
退職給付に係る負債	756	1,052
役員退職慰労引当金	54,405	61,905
資産除去債務	2,500	2,500
その他	35,184	7,659
固定負債合計	3,764,603	4,247,002
負債合計	5,698,414	7,385,074
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	698,508	1,116,925
株主資本合計	798,508	1,216,925
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,955	38,735
その他の包括利益累計額合計	30,955	38,735
純資産合計	829,463	1,255,661
負債純資産合計	6,527,877	8,640,736

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月 1 日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)	
売上高	※ 1	3,540,875	※ 1	4,574,634
売上原価		2,580,805		3,154,228
売上総利益		960,069		1,420,405
販売費及び一般管理費	※ 2	520,012	※ 2	673,443
営業利益		440,056		746,962
営業外収益				
受取利息		44		40
受取配当金		1,679		3,181
受取保険金		1,560		—
保険解約益		4,288		18,750
補助金収入		1,000		—
その他		667		3,601
営業外収益合計		9,240		25,574
営業外費用				
支払利息		69,443		100,627
融資手数料		32,856		31,549
投資事業組合運用損		1,576		917
貸倒引当金繰入額		—		2,306
その他		—		6,343
営業外費用合計		103,875		141,744
経常利益		345,421		630,792
特別損失				
固定資産除却損		0		—
減損損失	※ 3	11,972		—
投資有価証券売却損		—		31
投資有価証券評価損		7,694		—
特別損失合計		19,666		31
税金等調整前当期純利益		325,754		630,760
法人税、住民税及び事業税		141,749		239,926
法人税等調整額		△28,040		△27,583
法人税等合計		113,708		212,342
当期純利益		212,046		418,417
親会社株主に帰属する当期純利益		212,046		418,417

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月 1 日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)
当期純利益	212,046	418,417
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※ △16,188	※ 7,780
その他の包括利益合計	△16,188	7,780
包括利益	195,857	426,198
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	195,857	426,198

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	80,000	506,461	586,461
当期変動額			
剰余金から資本金への振替	20,000	△20,000	—
親会社株主に帰属する 当期純利益		212,046	212,046
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			—
当期変動額合計	20,000	192,046	212,046
当期末残高	100,000	698,508	798,508

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	47,144	47,144	633,605
当期変動額			
剰余金から資本金への振替			—
親会社株主に帰属する 当期純利益			212,046
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△16,188	△16,188	△16,188
当期変動額合計	△16,188	△16,188	195,857
当期末残高	30,955	30,955	829,463

当連結会計年度（自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	698,508	798,508
当期変動額			
親会社株主に帰属する 当期純利益		418,417	418,417
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			
当期変動額合計		418,417	418,417
当期末残高	100,000	1,116,925	1,216,925

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	30,955	30,955	829,463
当期変動額			
親会社株主に帰属する 当期純利益			418,417
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,780	7,780	7,780
当期変動額合計	7,780	7,780	426,198
当期末残高	38,735	38,735	1,255,661

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月 1 日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	325,754	630,760
減価償却費	112,627	120,798
減損損失	11,972	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	2,306
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△21,497	295
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	54,405	7,500
受取利息及び受取配当金	△1,724	△3,221
支払利息	69,443	100,627
固定資産除売却損益 (△は益)	0	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	31
投資有価証券評価損	7,694	—
投資事業組合運用損益 (△は益)	1,576	917
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,818	△1,417
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,865,659	△1,729,876
仕入債務の増減額 (△は減少)	33,027	131,541
契約負債の増減額 (△は減少)	60,539	△42,000
その他	4,043	△22,590
小計	△1,211,616	△804,326
利息及び配当金の受取額	1,724	3,221
利息の支払額	△70,241	△102,465
法人税等の支払額	△130,912	△163,354
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,411,044	△1,066,924
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△102,830	△132,688
定期預金の払戻による収入	70,643	52,567
有形固定資産の取得による支出	△242,653	△250,586
無形固定資産の取得による支出	△3,539	—
投資有価証券の取得による支出	△35,120	△20,010
投資有価証券の売却による収入	—	528
その他	△4,076	31,497
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317,576	△318,691
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	533,000	334,950
長期借入れによる収入	2,754,800	2,978,542
長期借入金の返済による支出	△1,504,484	△1,982,830
社債発行による収入	—	193,656
リース債務の返済による支出	△2,379	△2,379
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,780,935	1,521,938

現金及び現金同等物に係る換算差額	0	281
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	52,315	136,603
現金及び現金同等物の期首残高	550,871	603,186
現金及び現金同等物の期末残高	※ 603,186	※ 739,790

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

1 社

連結子会社の名称

株式会社L-CUBE

なお、株式会社SQUARES については、2023年9月1日付で、株式会社L-CUBEを存続会社とする吸収合併により消滅しております。

(2) 非連結子会社の名称

Kyobashi Art International LLC

当連結会計年度に新たに設立しております。

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

Kyobashi Art International LLC

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

②棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

（２）重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4年～47年

機械装置及び運搬具 13年～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

（３）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

（４）退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

（５）重要な収益及び費用の計上基準

①不動産開発創造事業

不動産開発創造事業の不動産の販売においては、顧客との不動産取引契約に基づき当該物件の引き渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

②E S G 関連事業

- １．電力料収入は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気

を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

2. 不動産賃貸収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、その発生期間に収益を認識しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	427,760千円	1,216,277千円
仕掛販売用不動産	3,154,597	4,222,041

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

①算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っております。収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積販売経費を控除したものであります。

②主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、事業計画又は実績等に基づく販売見込額であります。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じ、見直しが必要となった場合、評価損が計上される可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	1,839,119千円	1,844,113千円
無形固定資産	3,932	3,224
減損損失	11,972	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

①算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額を連結貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価額の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

②主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づく賃料や稼働率等及び割引率であります。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識や測定には慎重を期しておりますが、事業計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じ、見直しが必要となった場合、減損処理が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定会計基準適用指針第27-3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	720,829千円	820,723千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
売掛金	3,219千円	3,531千円
販売用不動産	427,760	1,216,277
仕掛販売用不動産	2,207,565	3,122,938
建物及び構築物	429,800	450,342
機械装置及び運搬具	388,793	325,191
土地	619,271	618,152
計	4,076,411	5,736,434

担保付債務

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
短期借入金	885,800千円	1,230,750千円
1年内返済予定の長期借入金	715,718	1,386,589
長期借入金	3,400,588	3,896,805
計	5,002,106	6,514,144

※3 有形固定資産には以下の休止固定資産が含まれております。

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
建物及び構築物	62,235千円	—
土地	47,220	—
計	109,455	—

※4 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
建物及び構築物	—	61,775千円
土地	—	64,309
計	—	126,085

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
役員報酬	48,360千円	64,490千円
給料手当及び賞与	113,029	143,749
販売手数料	67,568	90,745
租税公課	59,589	67,706
退職給付費用	1,956	295
役員退職慰労引当金繰入額	54,405	7,500
貸倒損失	3,796	77,150

※3 減損損失

前連結会計年度（自2021年12月1日 至2022年11月30日）

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
東京都江東区	事業用資産	建物及び構築物、機械装置、その他

当社グループは資産の用途により事業用資産、賃貸用資産に分類しています。

グルーピングは物件単位ごとに行っており、保有目的の変更、時価の下落、収益性の低下、建替えの決定等により、時価又は将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることとなった資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しています。

その内訳は、E S G 関連事業の建物及び構築物5,402千円、機械装置6,436千円、その他134千円であります。なお、建物及び構築物、機械装置、その他の回収可能価額は、査定評価により算定した正味売却価額を採用しております。

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

（連結包括利益計算書関係）

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）	当連結会計年度 （自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△24,749	11,862
組替調整額	—	31
税効果調整前	△24,749	11,894
税効果額	8,560	△4,114
その他有価証券評価差額金	△16,188	7,780
その他の包括利益合計	△16,188	7,780

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	4,000,000	—	—	4,000,000
合計	4,000,000	—	—	4,000,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	4,000,000	—	—	4,000,000
合計	4,000,000	—	—	4,000,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
現金及び預金	777,469	994,194
預入期間が3か月を超える定期預金	△174,282	△254,403
現金及び現金同等物	603,186	739,790

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年以内	—	3,720
1年超	—	48,670
合計	—	52,390

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

不動産販売事業や太陽光事業における開発用地の取得並びに建築において多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行から調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在しますが、発行体企業の財政状態等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。

社債及び借入金は、主に事業用地の取得資金や請負工事における建築資金としての資金調達であります。長期借入金の一部は変動金利であるため、金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

案件及び取引先ごとの期日管理及び残高管理を定期的に行い、取引先相手ごとに財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価及び発行体企業の財政状態等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

資金調達については、定期的に資金繰り計画表を作成、更新し、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2022年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金	2,354	2,305	△49
(2) 投資有価証券	65,275	65,275	—
資産計	67,630	67,580	△49
(1) 長期借入金(※2)	4,437,101	4,425,979	△11,122
(2) リース債務(※2)	7,974	7,771	△203
負債計	4,445,076	4,433,750	△11,325

(※1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 1年内の返済予定分を含めて表示しております。

(※3) 市場価格のない株式等は、「(2) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	12,631

(注) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は23,266千円であります。

当連結会計年度 (2023年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金	2,306		
貸倒引当金 (※2)	△2,306		
	—	—	—
(2) 投資有価証券	76,720	76,720	—
資産計	76,720	76,720	—
(1) 社債 (※3)	200,000	200,000	—
(2) 長期借入金 (※3)	5,432,813	5,424,654	△8,158
(3) リース債務	5,594	5,563	△31
負債計	5,638,408	5,630,217	△8,190

(※1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 長期貸付金に個別計上している貸倒引当金を控除しております。

(※3) 1年内償還予定及び1年内返済予定を含めて表示しております。

(※4) 市場価格のない株式等は、「(2) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	32,531

(注) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は22,128千円であります。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (2022年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	777,469	—	—	—
売掛金	15,656	—	—	—
長期貸付金	220	902	1,192	39
合計	793,346	902	1,192	39

当連結会計年度（2023年11月30日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	994,194	—	—	—
売掛金	17,074	—	—	—
合計	1,011,268	—	—	—

(※) 長期貸付金2,306千円は償還予定額が見込めないため記載しておりません。

(注2) 短期借入金、社債、長期借入金、リース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2022年11月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	897,100	—	—	—	—	—
長期借入金	773,294	1,574,596	464,762	194,644	180,942	1,248,861
リース債務	2,379	5,594	—	—	—	—
合計	1,672,774	1,580,191	464,762	194,644	180,942	1,248,861

当連結会計年度（2023年11月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,232,050	—	—	—	—	—
社債	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	—
長期借入金	1,418,927	2,096,677	225,061	211,404	185,866	1,294,875
リース債務	5,594	—	—	—	—	—
合計	2,696,572	2,136,677	265,061	251,404	225,866	1,294,875

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度 (2022年11月30日)

区分	時価 (千円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	64,848	—	—	64,848
資産計	64,848	—	—	64,848

(注) 投資信託の時価は上記には含めておりません。投資信託の連結貸借対照表計上額は427千円であります。

当連結会計年度 (2023年11月30日)

区分	時価 (千円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	76,720	—	—	76,720
資産計	76,720	—	—	76,720

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度 (2022年11月30日)

区分	時価 (千円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
長期貸付金	—	2,305	—	2,305
資産計	—	2,305	—	2,305
長期借入金 (※)	—	4,425,979	—	4,425,979
リース債務 (※)	—	7,771	—	7,771
負債計	—	4,433,750	—	4,433,750

当連結会計年度 (2023年11月30日)

区分	時価 (千円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
社債 (※)	—	200,000	—	200,000
長期借入金 (※)	—	5,424,654	—	5,424,654
リース債務	—	5,563	—	5,563
負債計	—	5,630,217	—	5,630,217

※ 1 年内返済分を含めて表示しております。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期貸付金

元利金の合計額を当該貸付金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算

定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債、長期借入金、リース債務

元金の合計額を当該社債、長期借入金、リース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度（2022年11月30日）

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	64,848	17,500	47,348
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの その他	427	450	△22
合計	65,275	17,950	47,325

当連結会計年度（2023年11月30日）

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	76,720	17,500	59,220
合計	76,720	17,500	59,220

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自2021年12月1日 至2022年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2022年12月1日 至2023年11月30日）

区分	売却額（千円）	売却損の合計額（千円）
その他	528	31

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自2021年12月1日 至2022年11月30日）

前連結会計年度において、有価証券について7,694千円（その他有価証券の株式7,694千円）減損処理を行っております。

当連結会計年度（自2022年12月1日 至2023年11月30日）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度（退職一時金制度）を採用しております。当社及び連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

（1）簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

（単位：千円）		
	前連結会計年度 （自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）	当連結会計年度 （自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）
退職給付に係る負債の期首残高	22,253	756
退職給付費用	1,956	295
退職給付の支払額	23,454	—
退職給付に係る負債の期末残高	756	1,052

（2）退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

（単位：千円）		
	前連結会計年度 （自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）	当連結会計年度 （自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）
非積立型制度の退職給付債務	756	1,052
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	756	1,052
退職給付に係る負債	756	1,052
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	756	1,052

（3）退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度1,956千円 当連結会計年度295千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名 当社従業員9名	当社取締役3名 当社従業員9名 社外監査役1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式81,600株	普通株式43,700株
付与日	2021年11月19日	2022年11月18日
権利確定条件	「第5 発行者の状況 1. 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」 に記載のとおりであります。	「第5 発行者の状況 1. 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」 に記載のとおりであります。
対象勤務期間	自 2021年11月19日 至 2023年11月18日	自 2022年11月8日 至 2024年11月7日
権利行使期間	自 2023年11月19日 至 2031年11月18日	自 2024年11月8日 至 2032年11月7日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2021年10月30日付の株式無償割当て(普通株式1株につき普通株式9,999株の割合)による割当後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	79,200	43,700
付与	—	—
失効	1,200	800
権利確定	78,000	—
未確定残	—	42,900
権利確定後 (株)		

前連結会計年度末	—	—
権利確定	78,000	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	78,000	—

②単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格（円）	133	281
行使時平均株価（円）	—	—
付与日における公正な評価単価（円）	—	—

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であったため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、類似上場企業の指標を用いた方法によっております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額20,127千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションはありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	8,456	16,190
減損損失	15,547	15,151
繰延資産	2,525	2,259
退職給付に係る負債	261	363
役員退職慰労引当金	18,818	21,412
未実現利益	2,311	410
投資有価証券評価損	3,085	3,085
繰越欠損金	4,304	1,908
貸倒損失	1,313	14,656
その他	6,038	6,669
繰延税金資産小計	62,662	82,107
評価性引当額	△4,475	—
繰延税金資産合計	58,186	82,107
繰延税金負債		
減価償却不足額	△44,058	△40,396
その他有価証券評価差額金	△16,369	△20,484
繰延税金負債合計	△60,428	△60,880
繰延税金資産純額	△2,241	21,227

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度及び当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(連結子会社間の合併)

当社の子会社である株式会社L-CUBEは、当社の子会社である株式会社SQUARESを2023年9月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業の名称	株式会社L-CUBE
事業の内容	不動産開発創造事業

被結合企業の名称 株式会社SQUARES

事業の内容 E S G 関連事業

(2) 企業結合日

2023年9月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社L-CUBEを存続会社とし、株式会社SQUARESを消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社L-CUBE

(5) その他取引の概要に関する事項

両子会社の経営資源を統合して、経営の効率化を図り、当社グループの企業価値を向上させるため。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、主に首都圏において、賃貸用住宅等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は17,236千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は35,716千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	635,638	860,601
	期中増減額	224,963	10,204
	期末残高	860,601	870,805
期末時価		930,907	937,393

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、賃貸用の不動産の取得237,295千円であり、減少は減価償却費12,332千円であります。

当連結会計年度の主な増加は、賃貸用の不動産の取得53,857千円であり、主な減少は、保有目的変更18,554千円、減価償却費16,518千円であります。

3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自2021年12月1日 至2022年11月30日）

(単位：千円)

	不動産開発創造事業	E S G 関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	3,328,385	155,381	3,483,766
その他の収益	9,048	48,059	57,108
外部顧客への売上高	3,337,433	203,441	3,540,875

当連結会計年度（自2022年12月1日 至2023年11月30日）

(単位：千円)

	不動産開発創造事業	E S G 関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	4,293,005	172,742	4,465,748
その他の収益	42,611	66,273	108,885
外部顧客への売上高	4,335,617	239,016	4,574,634

(注) その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しています。

上記の顧客との契約から生じる収益は、すべて一時点で移転される財に関するものであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債は、不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。契約負債の増減は、前受金の受領による増加及び収益認識により生じたものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社において、当初の予測契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社グループは、主に不動産開発創造事業及びE S G 関連事業を行っており、取り扱うプロジェクトについては国内の包括的な戦略を立案し、プロジェクト別に事業活動を展開しております。従いまして当社グループは、「不動産開発創造事業」、「E S G 関連事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産開発創造事業」は、投資用不動産の販売並びに一次取得者向けの戸建住宅の販売をしております。

「E S G 関連事業」は、再生可能エネルギー事業として太陽光発電施設の保有運営やトランクルーム、コインランドリー、調剤薬局等の生活関連施設の保有運営を通して、企業活動の安定を図るとともに地域社会への支援も行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産開 発創造事 業	E S G 関 連事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,337,433	203,441	3,540,875	—	3,540,875
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,337,433	203,441	3,540,875	—	3,540,875
セグメント利益	748,871	32,667	781,539	△341,482	440,056

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分できない全社費用であり、主に各報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産、負債については、経営の意思決定上、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

当連結会計年度（自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産開 発創造事 業	E S G 関 連事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4, 335, 617	239, 016	4, 574, 634	—	4, 574, 634
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4, 335, 617	239, 016	4, 574, 634	—	4, 574, 634
セグメント利益	1, 053, 591	63, 712	1, 117, 304	△370, 341	746, 962

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分できない全社費用であり、主に各報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産、負債については、経営の意思決定上、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年12月 1 日 至 2022年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日鉄興和不動産㈱	590, 601	不動産開発創造事業

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
(株)Jホーム	789,949	不動産開発創造事業
A社	510,122	不動産開発創造事業
(株)ベルテックス	476,521	不動産開発創造事業
個人B	473,626	不動産開発創造事業

(注) 上記物件の新築マンション開発事業における売却先につきましては、一部売却先との守秘義務により公表を控えさせていただきます。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当社グループは、固定資産の減損損失について報告セグメント別には配分しておりません。減損損失の金額及び内容は、注記事項の連結損益計算書関係にて同様の情報が開示されているため記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の 名称又は 氏名	所 在 地	資本金 又は出 資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金 額(千 円)	科目	期末残高 (千円)
役員	西谷明久	—	—	当社代 表取締 役	(被所有) 直接 100.0	債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注) 1	228,512	—	—
						担保提供	当社銀行借 入に対する 土地の担保 提供(注) 2	24,900	—	—

(注) 1. 当社の一部の銀行借入に対して代表取締役西谷明久より債務保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。取引金額は、連結会計年度末の対象債務残高を記載しております。

2. 当社の一部の銀行借入に対して代表取締役西谷明久より土地の担保提供を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。取引金額は、連結会計年度末の対象債務残高を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産額	207.37円	313.92円
1株当たり当期純利益	53.01円	104.60円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	103.13円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

2. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、2023年11月10日にTOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から2023年11月末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	212,046	418,417
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	212,046	418,417
普通株式の期中平均株式数(株)	4,000,000	4,000,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	57,181
(うち新株予約権(株))	—	(57,181)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類(新株予約権の数122,900個) 詳細は「第5【発行者の状況】1【株式等の状況】(2)【新株予約権等の状況】」に記載のとおりであります。	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
佛京橋アートレジデンス	第1回無担保社債	2023年11月30日	—	200,000 (40,000)	0.77	なし	2028年11月
合計	—	—	—	200,000 (40,000)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
40,000	40,000	40,000	40,000	40,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	897,100	1,232,050	1.60	—
1年以内に返済予定の長期借入金	773,294	1,418,927	2.14	—
1年以内に返済予定のリース債務	2,379	5,594	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,663,806	4,013,886	1.59	2024年12月～2052年 7月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,594	—	—	—
合計	5,342,176	6,670,458	—	—

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日以降5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,096,677	225,061	211,404	185,866

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年12月1日から翌年11月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年11月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年5月31日 毎年11月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
名義書換手数料	—
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 公告掲載URL：https://www.kyo-resi.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2024年2月26日

株式会社 京橋アートレジデンス

取締役会 御中

四谷監査法人

東京都千代田区

指定社員 公認会計士 野田 高廣
業務執行社員

指定社員 公認会計士 斎藤 雄一
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社京橋アートレジデンスの2022年12月1日から2023年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社京橋アートレジデンス及び連結子会社の2023年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、連結財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております